

Università di Pisa



Facoltà di Ingegneria

AA 2019/2020

CORSO DI LAUREA IN INGEGNERIA EDILE-ARCHITETTURA

Luisa Santini

LABORATORIO INTEGRATO DI ANALISI E PIANIFICAZIONE

TERRITORIALE

MODULO URBANISTICA

---

# Fondamenti di diritto urbanistico

*L'attuazione delle previsioni di PRG :  
Il Piano degli Insediamenti Produttivi PIP*

# LE ZONE INDUSTRIALI IN ITALIA PRIMA DELLA LUN (1150/1942)

---

## ZONA INDUSTRIALE

porzione di territorio destinata ad accogliere attività produttive, nel rispetto delle previsioni e delle norme di uno strumento urbanistico

Fino alla 1150, in Italia non esistevano strumenti idonei alla istituzione di zone industriali

Nel corso della prima metà del XX secolo, una discreta quantità di zone industriali venne realizzata sulla base di

**Piani Regolatori** redatti con “leggi speciali”

**Piani speciali** delle zone industriali

Interventi finalizzati a consentire la localizzazione di impianti industriali nella adiacenza di alcune aree urbane, derivanti dalle intenzioni delle grandi aziende che manifestavano la volontà di insediarsi in ambito urbano

# LE ZONE INDUSTRIALI IN ITALIA NELLA LUN

Lo **ZONING** della 1150/1942 stabilisce che in sede di formazione di PRG debbano essere individuate le **AREE DA DESTINARE ALL'INSEDIAMENTO DI ATTIVITÀ PRODUTTIVE**

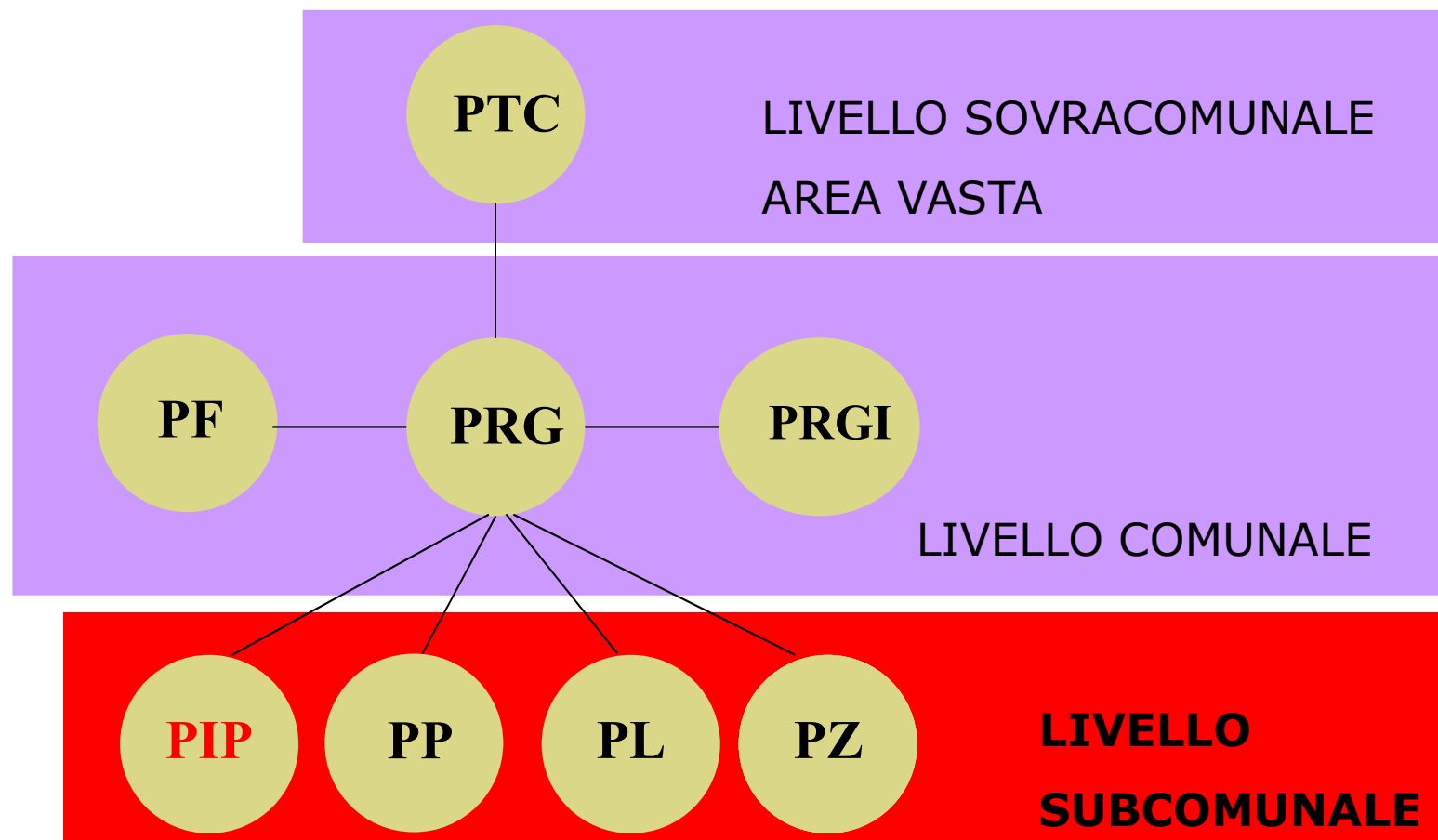
La realizzazione di tali previsioni dovrà avvenire a seguito della predisposizione di **Piani Particolareggiati**

Nel 1967, la **legge Ponte** perimetra le aree interessate dalla previsione di insediamento di attività produttive come **zona omogenea D**, assoggettandole a specifici standard edilizi e urbanistici

**difficoltà di redigere P.P a causa della bassa redditività unitaria delle attività produttive che rendeva poco remunerativa la realizzazione di aree industriali e quindi improbabile la collaborazione degli operatori privati nella realizzazione delle opere di urbanizzazione**

# IL PIANO DEGLI INSEDIAMENTI PRODUTTIVI PIP

La legge **865/71** (legge “per la casa”) introduce per tale destinazione uno specifico piano attuativo: il P.I.P.



# LE FINALITÀ DEL PIANO PARTICOLAREGGIATO

**Il PP è finalizzato a rendere concretamente possibile la **realizzazione degli interventi previsti nel PRG, interessa limitate aree subcomunali****

- 1 ATTUARE LE PREVISIONI DEL PRG**
- 2 REGOLARE L'ATTIVITÀ EDIFICATORIA NELL'AREA INTERESSATA, CON FUNZIONE DI DETTAGLIO A SCALA SUBCOMUNALE DELLE PREVISIONI DEL PRG**
- 3 CONSENTIRE L'ESPROPRIO DELLE AREE NECESSARIE ALLA ATTUAZIONE DELLE PREVISIONI DI PRG**

# LE FINALITÀ DEL PIP

---

**1** **attuare gli insediamenti di attività produttive previsti nel PRG**

**2** **regolare l'attività edificatoria nell'area interessata**

**3** **consentire l'espropriazione delle aree necessarie**

**4** **Due finalità particolari:  
garantire la disponibilità a basso costo di aree per insediamenti produttivi  
promuovere per tali insediamenti una organica pianificazione attuativa**

# LIMITI SPAZIALI E VALIDITÀ DEL PIP

---

## **Estensione**

**Limitate porzioni di territorio** costituenti sottoinsiemi del territorio di un Comune. La dimensione di un PIP non è pertanto prefissata per legge.

## **Validità**

**durata di 10 anni.** Trascorsi questi, le sue previsioni perdono ogni validità.

**Tuttavia, restano validi a tempo indeterminato i suoi contenuti normativi e regolamentari riguardanti l'attività edilizia, che essendo di dettaglio e specificazione delle previsioni di P.R.G., ne diventano parte integrante e integrativa**

## LA COGENZA DEL PIP

Il PIP è uno **strumento facoltativo**; tuttavia è lo strumento attuativo delle previsioni produttive del PRG

Tutti i Comuni possono dotarsi di un PIP, previa tuttavia **l'espressa autorizzazione della Regione**

La Regione, per legge, **può negare l'autorizzazione** alla redazione del PIP nel caso di zone non correttamente pianificate, localizzate o dimensionate

In questo modo la Regione si riserva la possibilità di governare lo sviluppo industriale del territorio, anche nel caso che sia assente un Piano Territoriale di Coordinamento



# I CONTENUTI DEL PIP

---

**I contenuti di un PIP sono uguali a quelli di un PP**

## **LA RETE DELLE INFRASTRUTTURE VIARIE:**

- **rete delle vie principali, desunte dal PRG**
- **collegamenti secondari e di penetrazione nel tessuto edilizio**

**suddivisione del terreno in AREE FABBRICABILI E NON con indicazione della proprietà**

## **LA LOTTIZZAZIONE:**

**suddivisione del terreno edificabile in lotti edificativi con relativi indici**

**la specificazione delle TIPOLOGIE EDILIZIE**

# LE ATTIVITÀ INSEDIATE NEL PIP

---

**ATTIVITÀ PRODUTTIVE LA CUI LOCALIZZAZIONE È FINALITÀ DI UN PIP**

**ATTIVITÀ INDUSTRIALI**

**ATTIVITÀ ARTIGIANALI**

**ATTIVITÀ COMMERCIALI**

**ATTIVITÀ TURISTICHE**

# GLI ELABORATI DEL PIP

Anche gli elaborati del PIP sono simili a quelli del PP

**stralcio del PRG vigente e delle relative NTA**

**planimetria della consistenza dello stato di fatto**

**progetto di PIP**, redatto su mappa catastale con allegati elenchi catastali delle proprietà da espropriare (planimetrie, superfici interessate e redditi corrispondenti)

**tavola della lottizzazione** delle aree fabbricabili, con indicazione di superfici e volumi

**tipologie edilizie** e profili regolatori

**Norme Tecniche di Attuazione**

**relazione tecnica illustrativa** sulle metodologie della attuazione del PRG e del loro dettaglio ad opera del PIP

**tabella di verifica degli standard** con allegata planimetria

**relazione sommaria di spesa**

# ITER E PROCEDURA DEL PIP

---

- 1** La Regione fornisce la necessaria autorizzazione
- 2** Adozione da parte del C.C.
- 3** Pubblicazione all'Albo Pretorio e deposito per 10 giorni in segreteria comunale
- 4** Presentazione osservazioni (10+20 giorni)
- 5** **Recepimento osservazioni** da parte del C.C.  
in caso di accoglimento, lo lascia inalterato  
in caso di non Accoglimento, modifica il PIP
- 6** Anche il PIP dal 1985 (LG 47/1985) **viene approvato dal comune**
- 7** Pubblicazione della delibera della GR sul B.U.R. ed entrata in vigore

**Anche il P.I.P. è tutelato durante il suo iter procedurale (al massimo per 3 anni) dalle misure di salvaguardia**

# L'ATTUAZIONE DEL PIP

---

**Acquisizione dei terreni** solitamente mediante **esproprio** con cessione bonaria

Realizzazione da parte dell'ente pubblico delle **opere di urbanizzazione primaria e secondaria**

Cessione delle aree

- **in proprietà**, per una volumetria non superiore al 50 %

- **in diritto di superficie**, per una volumetria non inferiore al 50 %

# DIRITTO DI SUPERFICIE E DIRITTO DI PROPRIETÀ

---

**DIRITTO DI PROPRIETÀ È UN DIRITTO REALE ED ASSOLUTO**

**Il passaggio alla città industriale ha comportato la **COINCIDENZA TRA PROPRIETÀ FONDIARIA E IUS AEDIFICANDI****

**VIENE ACQUISITO COMUNEMENTE IL CONCETTO CHE IL DIRITTO DI EDIFICARE FOSSE UN DIRITTO ASSOLUTO E REALE**

**IL DIRITTO DI SUPERFICIE È IL **DIRITTO AD USUFRUIRE DEL DIRITTO DI EDIFICARE MA NON DELLA PROPRIETÀ DEI SUOLI****

# LA DURATA DEL DIRITTO DI SUPERFICIE

---

## LA CESSIONE IN DIRITTO DI SUPERFICIE

agli enti pubblici per la realizzazione di impianti e servizi **è gratuita e a tempo indeterminato**

**è onerosa** ed ha durata compresa fra **60 e 99 anni**, in tutti gli altri casi

# I TERRENI IN DIRITTO DI SUPERFICIE

---

**Alla concessione, deliberata dal C.C., è allegata una convenzione che stabilisce:**

- **il costo** della concessione
- **le caratteristiche costruttive e tipologiche** degli edifici da realizzare
- **i termini di inizio e di ultimazione** degli edifici
- **i criteri per la determinazione del corrispettivo, in caso di rinnovo della concessione**



## I TERRENI IN PROPRIETÀ



---

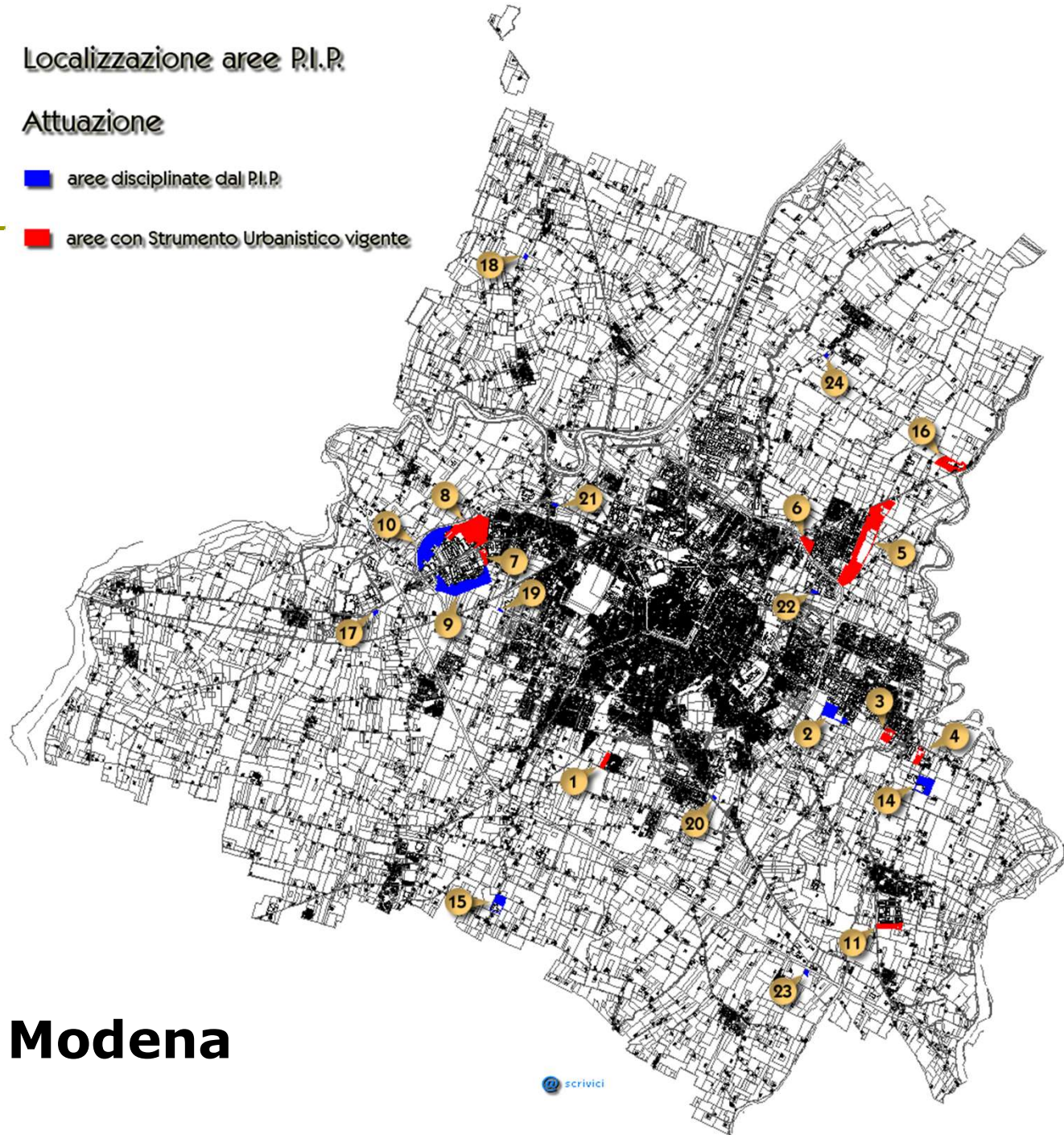
All'atto di cessione delle aree è allegata una convenzione che stabilisce:

- il **prezzo di vendita**, pari al costo di acquisizione, maggiorato degli oneri di urbanizzazione
- le **caratteristiche costruttive e tipologiche** degli edifici da realizzare
- i **termini di inizio e di ultimazione degli edifici**

## Localizzazione aree P.I.P.

### Attuazione

-  aree disciplinate dal P.I.P.
-  aree con Strumento Urbanistico vigente



# Comune di Modena

ANNA P.P. N°10  
PONTE ALTO SUD

Denominazione PONTE ALTO SUD  
Z.E.1610 area 01 Foglio c  
Superficie Territoriale mq.160.820  
Capacità insediativa per attività  
H piani 1P+PT (8 ml.)  
Servizi di Interesse Collettivo  
Altri servizi mq.37.750

Denominazione PONTE ALTO SUD

Z.E.1610 area 01 Foglio cat. 59-65

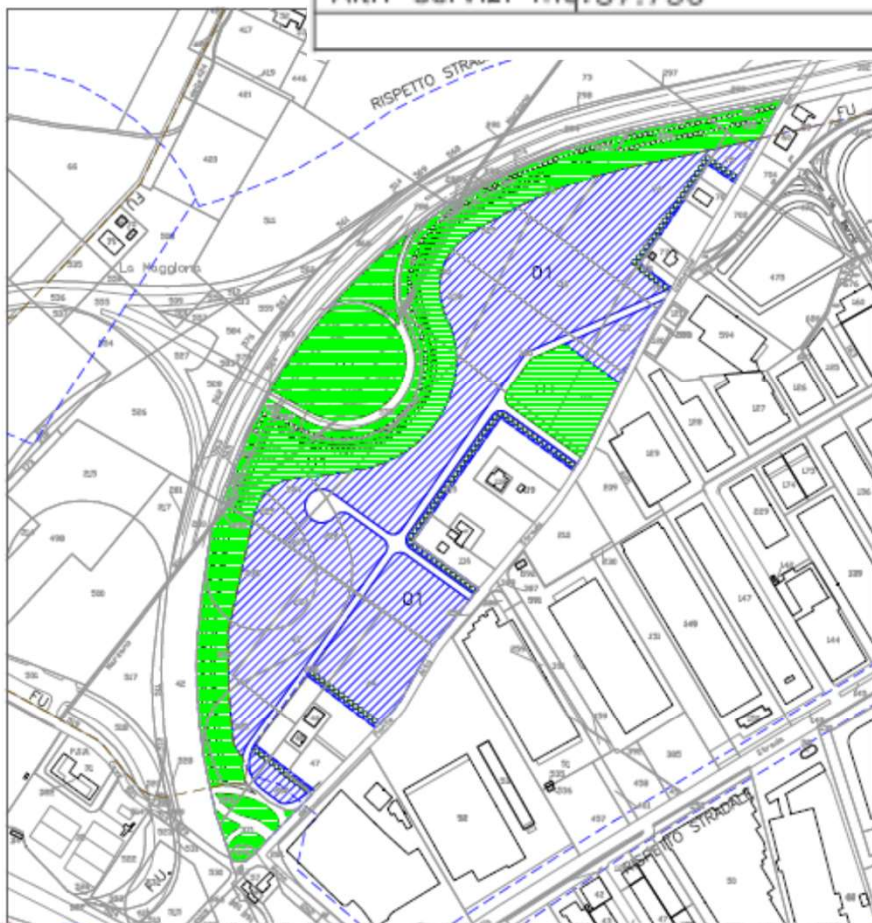
Superficie Territoriale mq.160.820

Capacità insediativa per attività produttive mq.50.000

H piani 1P+PT (8 ml.)

Servizi di Interesse Collettivo (calcolati su S.T. escluso svincolo=mq.145.085) mq.21.763

Altri servizi mq.37.750



PP  
PP



SERVIZI DI  
INTERESSE  
COLLETTIVO



ALTRI  
SERVIZI



STRADE DI  
PROGETTO



FASCIA  
ALBERATA

SCALA 1:5000

**ZONA P.I.P. N°10**  
**PONTE ALTO SUD**

FOGLIO	MAPPALE	PARTITA	PROPRIETA'	DATA	NATO A	COD. FISC.	RESIDENZA
59	75	34505	Malagoli Giovanni				
59	79	34505	Malagoli Giovanni				
59	112	48222	Mutinvest S.p.a.				
59	113	48222	Mutinvest S.p.a.				
59	115	45585	Miselli Barbara, Miselli Giuseppe				
59	165	42805	Miselli Cherubino, Miselli Gianfranco				
59	185	42806	Marer S.r.l. con sede in Modena				
59	224	10983	Comune di Modena				
59	225	45585	Miselli Barbara, Miselli Giuseppe				
59	226	10983	Comune di Modena				
59	227	45585	Miselli Barbara, Miselli Giuseppe				
59	529	48222	Mutinvest S.p.a.				
59	530	10983	Comune di Modena				
59	531	10983	Comune di Modena				
59	532	45585	Miselli Barbara, Miselli Giuseppe				
59	533	10983	Comune di Modena				
59	534	10983	Comune di Modena				
59	538	42805	Miselli Cherubino, Miselli Gianfranco				
59	539	10983	Comune di Modena				
59	540	10983	Comune di Modena				
59	541	10983	Comune di Modena				
59	542	10983	Comune di Modena				
59	543	10983	Comune di Modena				
59	544	10983	Comune di Modena				
59	545	10983	Comune di Modena				
59	546	10983	Comune di Modena				
59	547	10983	Comune di Modena				

FOGLIO	MAPPALE	PARTITA	PROPRIETA'
59	75	34505	Malagoli Giovanni
59	79	34505	Malagoli Giovanni
59	112	48222	Mutinvest S.p.a.

ZONA P.I.P. N° 10  
PONTE ALTO SUD

### Prescrizioni Urbanistiche

L'accessibilità al comparto deve avvenire da più punti di Via Ponte Alto, potenziando e favorendo il collegamento con l'adiacente comparto P.I.P. n. 8 e con la Via Emilia Ovest.

La quota di aree per Servizi di Interesse Collettivo (mq 21.763) è calcolata escludendo la superficie dallo svincolo stradale (St= mq 145.085).

Nella quota complessiva di Servizi, e opere per la realizzazione della fascia di piena della Forestazione Urbana.

L'area relativa allo sviluppo dello svicolo di carattere urbano e non rientra tra le opere di urbanizzazione necessarie ad assicurare l'utilizzo e la realizzazione del nuovo insediamento produttivo, ma si ritiene indispensabile che il completamento di tale area, con opere di mitigazione ambientale, sia compreso all'interno del comparto, allo scopo di coordinare gli interventi volti a realizzare la dotazione ecologica ambientale necessaria all'ambito territoriale.

Particolare attenzione e cura dovrà essere prevista per le sistemazioni a verde alberato per la tutela ambientale delle aree adiacenti i fronti delle aree assoggettate a disciplina confermativa residenziale.

L'ubicazione delle dotazioni di parcheggi deve essere prevista, anche, in funzione della salvaguardia nei confronti dei nuclei residenziali esistenti.

I volumi edilizi, a carattere produttivo, interclusi tra gli edifici esistenti, dovranno avere una tipologia a blocco singolo e un'altezza compatibile con i volumi esistenti nelle aree conservative adiacenti, fatte salve eventuali emergenze limitate in altezza (palazzina uffici).

Maggiore altezza e tipologia a schiera sono consentite sul fronte del comparto rivolto verso la Tangenziale, a Nord.

### Indirizzi di Progettazione

Il verde previsto nel comparto deve essere collocato in modo da consentire l'integrazione con il progetto di forestazione urbana, nel rispetto del relativo vincolo F.U.

L'assetto planimetrico deve essere conforme alle "Norme di Attuazione del P.R.N.G. ed escludendo, in prossimità degli insediamenti residenziali posti ad Sud-Est in adiacenza al comparto l'insediamento di attività di tipo rumoroso a ciclo continuo e consentendo in prossimità degli edifici residenziali posti a Sud-Est del comparto, l'insediamento solo di attività con emissioni in atmosfera poco significative ai sensi del DPR 25/07/91 o escluse dall'ambito di applicazione del DPR 203/88".

Deve essere effettuata, preventivamente, la verifica della compatibilità ambientale delle attività produttive che si insediano attraverso la presentazione della Valutazione di Impatto Acustico redatta ai sensi dell'art.8 L.447/95, firmata da tecnico competente, che verifichi il rispetto dei limiti acustici di immissione assoluti e differenziali presso i ricettori maggiormente esposti.

Inoltre si deve porre attenzione alla tutela di tali insediamenti residenziali, limitrofi al comparto, attraverso opere di mitigazione degli eventuali impatti ad integrazione la cortina alberata e limitando l'insediamento di attività in prossimità di queste.

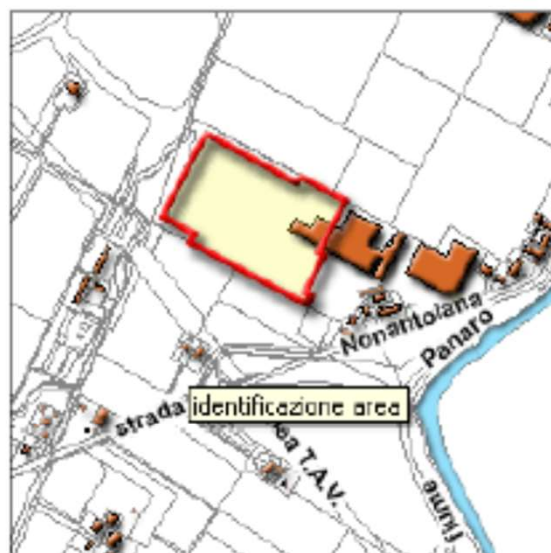
### Prescrizioni Urbanistiche

L'accessibilità al comparto deve avvenire da più punti di Via Ponte Alto, potenziando e favorendo il collegamento con l'adiacente comparto P.I.P. n. 8 e con la Via Emilia Ovest.

La quota di aree per Servizi di Interesse Collettivo, stabilita per il soddisfacimento dello standard (mq 21.763) è calcolata escludendo dal computo la superficie dallo svincolo stradale (St= mq 145.085).

### Indirizzi di Progettazione

Il verde previsto nel comparto e le aree destinate al soddisfacimento dello standard dovranno essere collocate in modo da consentire l'integrazione con il progetto di forestazione urbana, nel rispetto del relativo vincolo F.U.



PDF 61KB Delibera di approvazione  
C.C. n° 13 del 20.02.2006

PDF 56KB Relazione illustrativa e  
previsione di spesa

PDF 780KB Scheda dati di Progetto

PDF 71KB Norme urbanistiche ed edilizie

PDF 849KB Strumento urbanistico  
vigente - Strelcio

JPG 243KB

TIF 2.134B

PDF 428KB

DWG 377KB

PDF 740KB

DWG 431KB

PDF 1.822KB

DWG 1.708KB

PDF 1.259KB

DWG 1.089KB

PDF 1.605KB

DWG 1.719KB

PDF 1.424KB

DWG 1.305KB

Documentazione fotografica

Planimetria catastale ed elenco proprietà

Stato di fatto planimetrico ed altimetrico

Planimetria di progetto

Tipologie edilizie, sezioni e profili

Rete fognature, idrica e gas

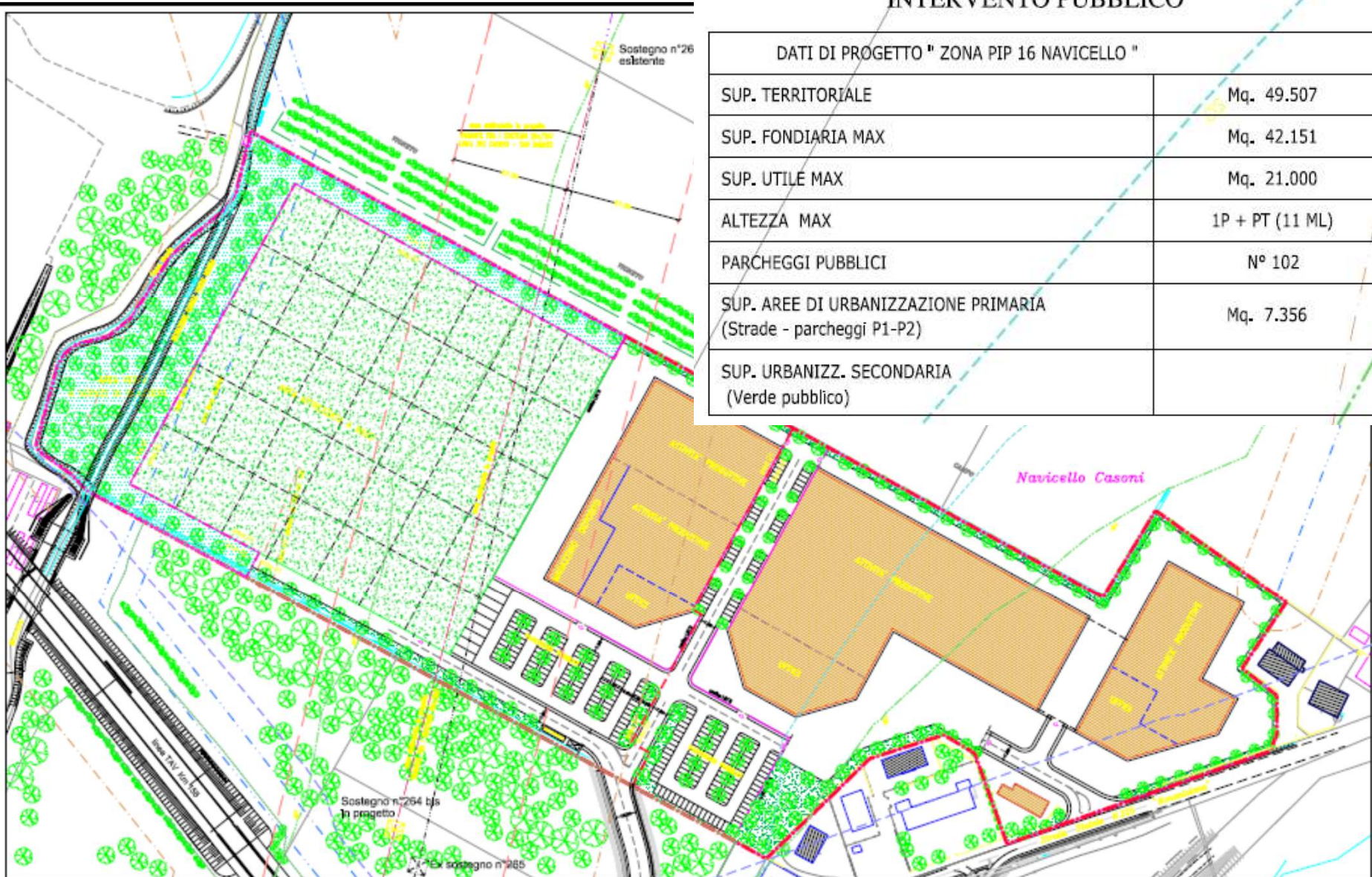
Illuminazione pubblica, elettrica e Telecom

# Dati di progetto

SUPERFICIE TERRITORIALE TOTALE DEL COMPARTO	mq. 99.014
SUPERFICIE TERRITORIALE (intervento pubblico)	mq. 49.507
SUPERFICIE TERRITORIALE (intervento privato)	mq. 49.507

## INTERVENTO PUBBLICO

DATI DI PROGETTO " ZONA PIP 16 NAVICELLO "	
SUP. TERRITORIALE	Mq. 49.507
SUP. FONDIARIA MAX	Mq. 42.151
SUP. UTILE MAX	Mq. 21.000
ALTEZZA MAX	1P + PT (11 ML)
PARCHEGGI PUBBLICI	N° 102
SUP. AREE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA (Strade - parcheggi P1-P2)	Mq. 7.356
SUP. URBANIZZ. SECONDARIA (Verde pubblico)	



# Planimetria catastale

## ELENCO DELLE PROPRIETA'

foglio	mappale	proprietà	sup. mq
52	92	SILM immobiliare srl - Modena	81.014(°)
	95	SILM immobiliare srl - Modena	10.600(°)
	96	SILM immobiliare srl - Modena	310(°)
	97	SILM immobiliare srl - Modena	165(°)
	314		3.444(°)
	315		3.700(°)
totale			99.233(°)

**PIP 2006**

**PIANO PARTICOLAREGGIATO  
DEI DISPOSITIVI FUNZIONALI  
IN VERTICALE AL P.D.C.  
Intervento pubblico**

Comparto P.D. 16 Nervello  
S.E. n. 0000 - Area 01

**ESTRATTO CATASTALE ED  
ELENCO DELLE PROPRIETA'**

Tav. C scala: 1:2000  
data: Febbraio 2006

Autore con Ufficio di C.C.  
n° 204 del 18/12/2005

Approvato con Ufficio di C.C.  
n° 13 del 20/08/2006

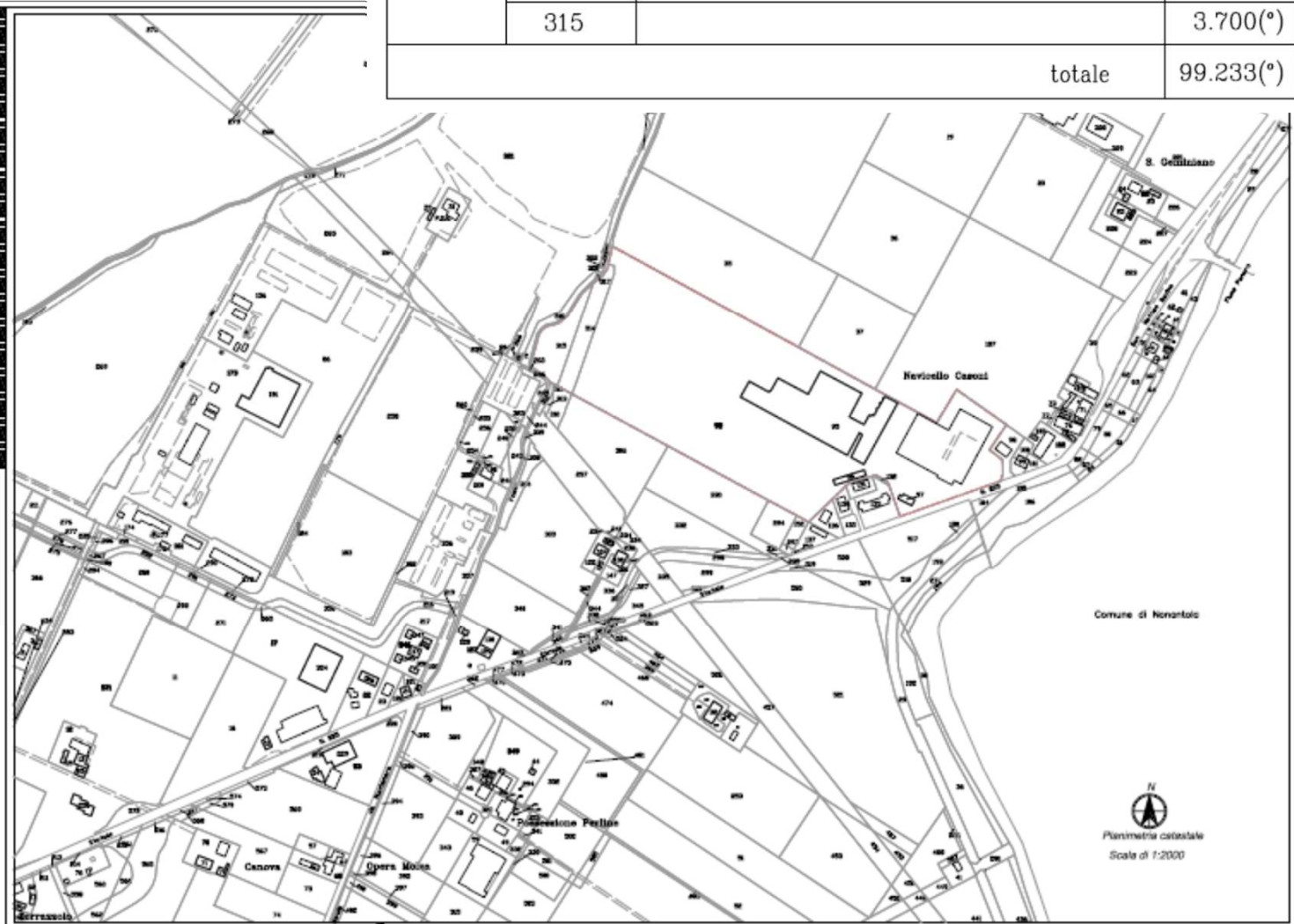
**OGGETTO IN BREVE**  
Settore Trasformazione Urbana  
e Destinazione

**Direttore di Settore:**  
Ing. Giovanni Villani

**Strumenti Urbanistici Attuali  
di Intervento pubblico  
e Funzionante:**  
Arch. Alessio Anselmi

**Progettista:**  
Arch. Daniele Nardone

**Collaboratori:**  
Arch. Tiziana Sarti

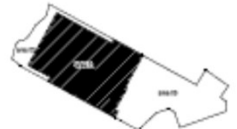
**LEGENDA**

Perimetro del Piano Particolareggiato  
Superficie territoriale Mg. 96.024

**ELENCO DELLE PROPRIETA'**

foglio	mappale	proprietà	sup. mq
52	92	SILM immobiliare srl - Modena	81.014(°)
	95	SILM immobiliare srl - Modena	10.600(°)
	96	SILM immobiliare srl - Modena	310(°)
	97	SILM immobiliare srl - Modena	165(°)
	314		3.444(°)
	315		3.700(°)
totale			99.233(°)

**N.B.:** In caso di errore (spinta verso il basso del rettangolo) essere da ritenere parti di un settore di un edificio o di un terreno di cui non è stato fatto il rilievo.


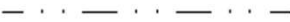



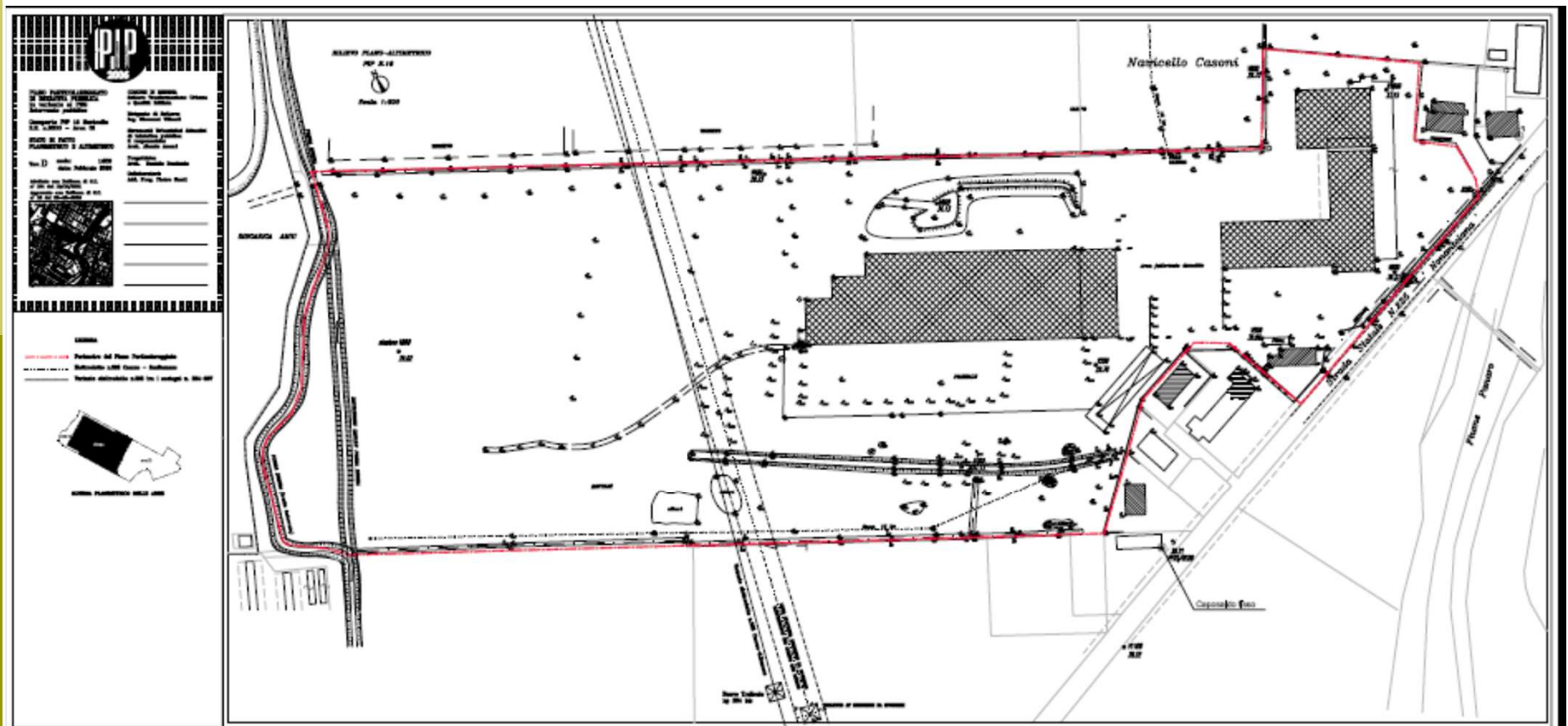
**SCHEMA PLANIMETRICO DELLA AREA**



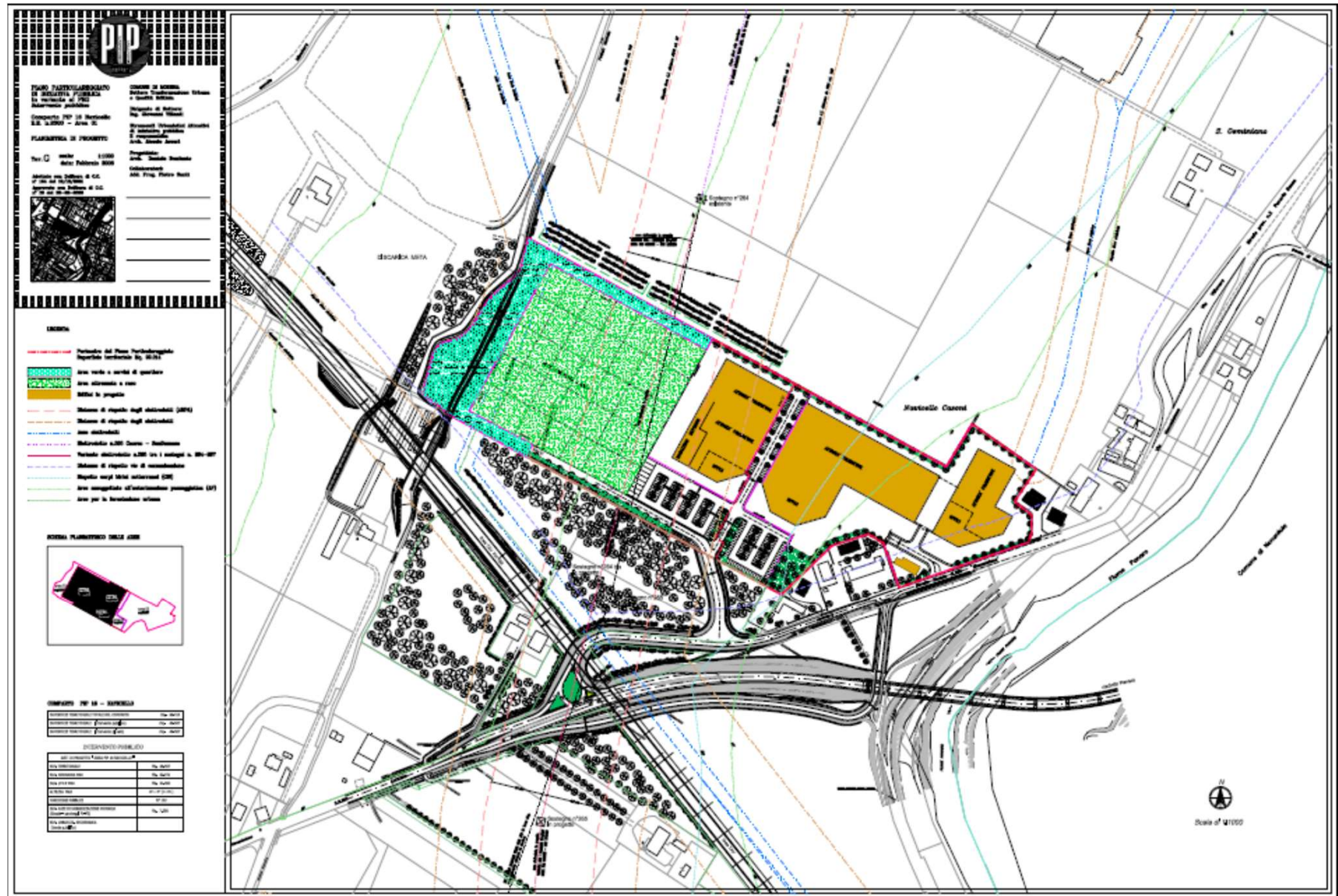
# Analisi stato di fatto

## LEGENDA

-  Perimetro del Piano Particolareggiato
-  Elettrodotto n.395 Caorso - SanDamaso
-  Variante elettrodotto n.395 tra i sostegni n. 264-267



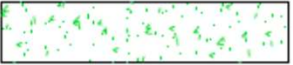












# Planimetria di progetto

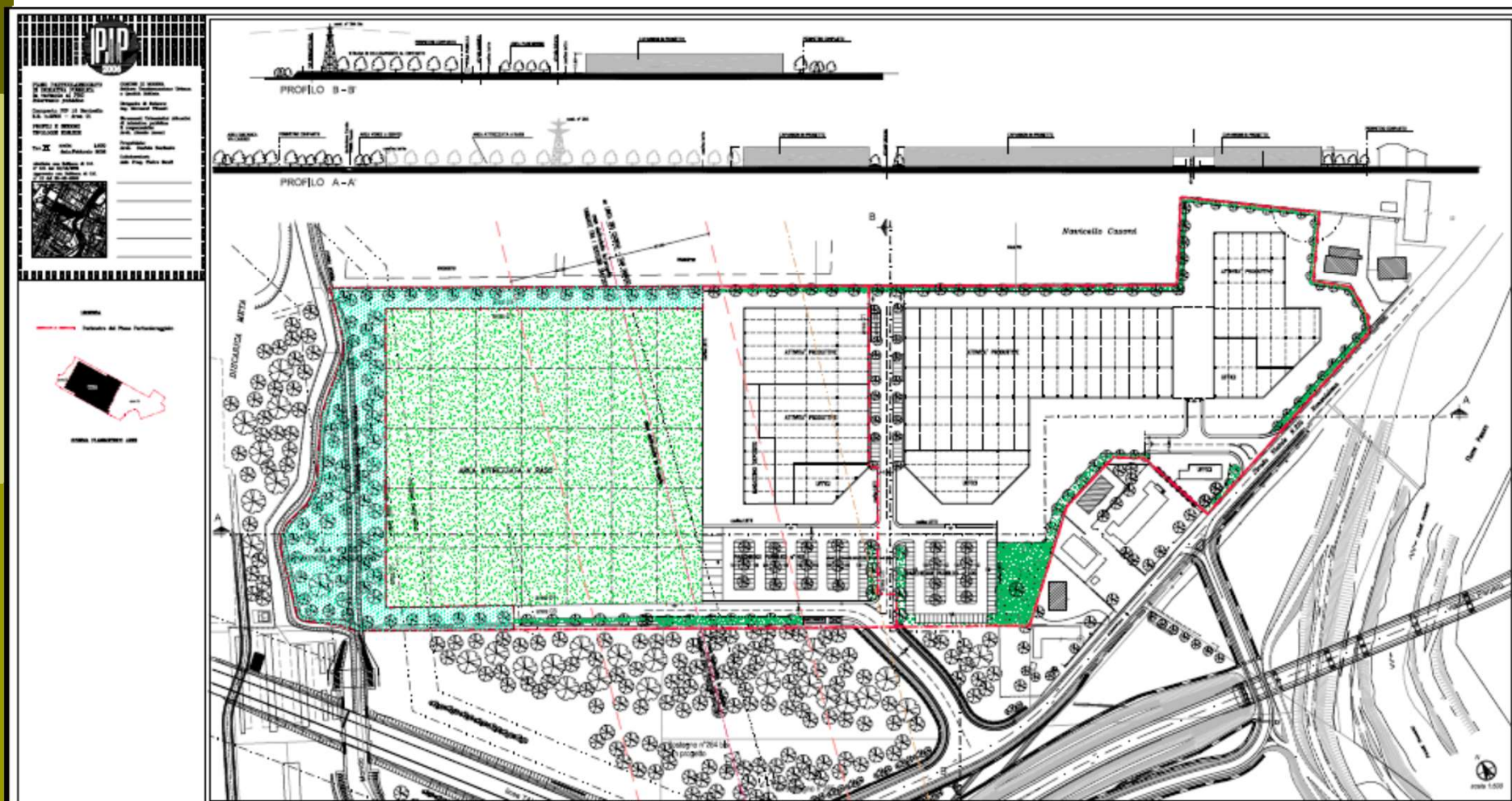


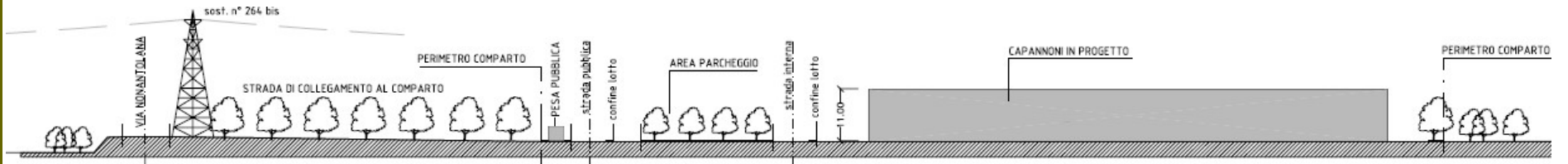


## LEGENDA

-  Perimetro del Piano Particolareggiato  
Superficie territoriale Mq. 99.014
-  Area verde a servizi di quartiere
-  Area attrezzata a raso
-  Edifici in progetto
-  Distanze di rispetto dagli elettrodotti (ARPA)
-  Distanze di rispetto dagli elettrodotti
-  Asse elettrodotti
-  Elettrodotto n.395 Caorso - SanDamaso
-  Variante elettrodotto n.395 tra i sostegni n. 264-267
-  Distanze di rispetto vie di comunicazione
-  Rispetto corpi idrici sotterranei (CIS)
-  Aree assoggettate all'autorizzazione paesaggistica (AP)
-  Aree per la forestazione urbana

# Tipologie edilizie





PROF. C. B. DI

